附件1

关于进一步加强财政金融支持未来社区

试点建设的意见

根据《浙江省人民政府关于印发浙江省未来社区建设试点工作方案的通知》（浙政发〔2019〕8号）、《浙江省人民政府办公厅关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见》（浙政办发〔2019〕60号）精神，现就进一步加强财政金融支持未来社区试点建设提出以下意见：

一、明确重大民生工程定位。未来社区是以人为核心的城市现代化大平台。未来社区试点建设聚焦上世纪70-90年代老旧小区改造更新，落实系统设计、去房地产化要求，立足建设运营资金总体平衡，着力提升广大群众生活品质，具有鲜明的民生导向性，是重大的民生工程。要积极引导财政金融支持未来社区试点建设可持续推进，确保群众搬得进、住得起、过得好。

二、加大银行信贷支持力度。按市场化、商业可持续原则，鼓励金融机构积极探索，可通过专项授信、银团贷款、债贷结合等多种方式为未来社区试点建设全过程提供融资支持。坚持“房住不炒”前提下，鼓励金融机构在国家有关信贷政策总体框架内，对未来社区相关项目实施差异化授信管理，落实专项信贷额度，提高信贷审批和服务效率，满足相关主体合理融资需求。

三、精准授信加强还贷保障。加强融资需求和信贷投放精准对接，支持银行业金融机构在试点项目实施方案编制期间即开展信贷计划评估指导。建立“未来社区”贷款还款保障制度，支持将土地、在建工程或现房作为抵押资产，增强试点项目还贷保障，当抵押资产无法覆盖贷款时由第三方担保补充增信。给予试点项目建设单位房屋预售政策支持。

四、畅通金融多元支持渠道。鼓励多渠道加大金融支持，以股权受让和合作开发等形式联合未来社区市场化建设、运营主体，通过债权、股权和信托计划等融资方式对试点项目予以支持，形成投资-建设-运营共同体，共担风险，共享收益。探索发行未来社区REITs产品，推进未来社区项目融资证券化、抵押贷款证券化。引导保险机构、各类产业基金、上市公司资金及其他社会资金参与未来社区试点项目建设与运营，统筹社会金融资源，降低融资成本。

五、规范土地出让收益管理。严格执行现行土地出让收入“收支两条线”管理制度，除国家和省另有规定外，改造更新类试点项目对应土地出让收益，剔除上缴国家部分，其余全部用于支持试点项目建设，其中，按国家和省规定计提留存市县部分，按规定用途依申请用于未来社区建设，保障资金总体平衡。

六、建立完善监管激励机制。设定“三级监管责任”，从省级、县（市、区）级、社区级等层面确保资金管理有序，实施全过程预算绩效管理，提高财政资金使用绩效。项目建设单位为试点建设承担的负债，由项目建设单位自行承担偿还责任。银行业金融机构要按照有关规定，切实加强风险识别和风险管理，会同地方政府做好资金封闭监管。积极争取国家城市更新等相关资金补助，科学引导省市各类专项资金优先支持试点项目。省财政通过注资支持成立未来社区建设基金，同时对进展成效突出的县（市、区）予以奖励并适当向加快发展地区倾斜。